

# **Commune de LA DRENNE**

## **SECTEUR DE L'ANCIENNE COMMUNE LE DÉLUGE**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

##### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
11 JUIL. 2022

**5a**

#### **RÈGLEMENT ÉCRIT**

**SOMMAIRE**

<b><i>Dispositions générales .....</i></b>	<b><i>2</i></b>
<b><i>Dispositions applicables aux zones urbaines .....</i></b>	<b><i>16</i></b>
<b><i>ZONE UM.....</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b><i>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</i></b>	<b><i>27</i></b>
<b><i>ZONE 1AUh.....</i></b>	<b><i>28</i></b>
<b><i>Dispositions applicables à la zone agricole .....</i></b>	<b><i>39</i></b>
<b><i>ZONE A .....</i></b>	<b><i>40</i></b>
<b><i>Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière .....</i></b>	<b><i>47</i></b>
<b><i>ZONE N.....</i></b>	<b><i>48</i></b>

# TITRE I

## Dispositions générales

## **A - EFFETS DU PLU**

### **PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

### **PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

## **EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 28 juin 2018)*

### *Article L.152-1*

*« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

### *Article L.152-2*

*« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »*

## **DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 28 juin 2018)*

### *Article L.152-3*

*« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

#### Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

#### Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

### Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 % . »

## **B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

### Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 28 juin 2018)

#### **PARTIE LEGISLATIVE**

##### Article L.111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

##### Article L.111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

#### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

##### Article L.111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »

##### Article L.111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

##### Article L.111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont

compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L.111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L.111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

##### Article L.111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »



#### Article L.111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

#### Article L.111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

### **Densité et reconstruction des constructions**

#### Article L.111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

#### Article L.111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

### **Performances environnementales et énergétiques**

#### Article L.111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

#### Article L.111-17

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### Article L.111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L.111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L.111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

### **Réalisation d'aires de stationnement**

#### Article L.111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L.111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L.111-21

« Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article L.111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

**Mixité sociale et fonctionnelle**Article L.111-24

« Conformément à l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article L.111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.  
Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs

et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

**PARTIE REGLEMENTAIRE**Article R.111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

**Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**Article R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**Densité et reconstruction des constructions**Article R.111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

#### Article R.111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **Performances environnementales et énergétiques**

#### Article R.111-23

« Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

#### Article R.111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

### **Réalisation d'aires de stationnement**

#### Article R.111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

### **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

#### Article R.111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

#### Article R.111-27

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

#### Article R.111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en

application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

#### Article R.111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

#### Article R.111-33

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L.341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique. »

#### Article R.111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

#### Article R.111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R.443-7. »

#### Article R.111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

#### Article R.111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

#### Article R.111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

#### Article R.111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

#### Article R.111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

*Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.*

*Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :*

*1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;*

*2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;*

*3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »*

#### Article R.111-41

*« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »*

#### Article R.111-42

*« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :*

*1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;*

*2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;*

*3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »*

#### Article R.111-43

*« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42.*

*Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »*

#### Article R.111-44

*« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R.111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.*

*Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :*

*1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;*

*2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;*

*3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »*

#### Article R.111-45

*« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23. »*

#### Article R.111-46

*« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »*

#### Article R.111-47

*« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »*

Article R.111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.113-1 à L.113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L.141-1 du code forestier. »

Article R.111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R.111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R.111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R.111-48 et R.111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

**Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**Article R.111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

## **C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Le Déluge. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b et 5c et plans de détail des emplacements réservés (document n°5d)).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

► **Zones urbaines** : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone UM** : zone urbaine correspondant à la partie actuellement urbanisée du village. Elle se caractérise par la diversité des fonctions urbaines présentes (équipements publics, édifices culturels, services, habitat, activités à usage artisanal...) et une mixité des typologies bâties (architecture traditionnelle, tissu pavillonnaire, bâti d'activités...).

► **Zones à urbaniser** : (en application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone 1AUh** : zone urbanisable de suite, correspondant à des secteurs destinés à accueillir le développement résidentiel communal. La vocation habitat sera la vocation dominante dans cette zone. Elle pourra par ailleurs accueillir de petites activités intégrées au tissu d'habitat (bureaux, artisanat...).

La zone 1AUh comprend :

- un secteur 1AUh<sub>1</sub> correspondant à l'opération en cours de réalisation dans la rue de Valeureux ;
- un secteur 1AUh<sub>2</sub> correspondant au site de développement situé rue de Ressons, en renouvellement d'un site agricole vacant.

► **Zone agricole** : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre le grand parcellaire cultivé correspondant au plateau agricole du Thelle qui couvre les  $\frac{3}{4}$  du territoire communal.

► **Zone naturelle et forestière** : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone N** : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre la vallée sèche repérable au nord du territoire communal ainsi que les bois situés à l'ouest de la commune. La zone N comprend un secteur N<sub>L</sub> à vocation de loisirs légers situé derrière la mairie.

**En outre, les documents graphiques font apparaître :**

- les périmètres concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4),
- un secteur dans lequel la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments désignés au plan en application de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du patrimoine (murs) à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du patrimoine (puits) à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du paysage (alignements végétaux) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les mares à protéger en application de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de voies où tout nouvel accès direct « automobile » est interdit.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager telles que définies dans le document n°4 du dossier de PLU.

**DIVISION ET REGLES APPLICABLES**

Les règles édictées dans le règlement écrit sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.



## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

**ZONE UM**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM**

---

### **SECTION UM I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les garages de caravanes à ciel ouvert, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les parcs d'attraction visés au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes, camping-car et mobil-homes à usage d'habitation permanent.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les éoliennes domestiques dont la hauteur maximale est supérieure à 10 m, pales comprises.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION UM II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics (constructions, ouvrages, installations).

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

### Hauteur

Calcul : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit  $R + 1 + C$ .

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 6 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe à une habitation (garage, abris de jardin, bûcher...),
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction existante.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée (voie existante avant l'entrée en vigueur du PLU).

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- à la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,...),
- aux annexes aux habitations (garage, abris de jardin, bûcher...) dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent respecter une distance minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est conseillé de consulter en mairie la « Charte architecturale Vexin-Sablons » réalisée par le CAUE de l'Oise.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou extension à l'identique des constructions et des clôtures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux vérandas.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

### Façades

Lorsque les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses, de type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

La pose d'un enduit sur les façades composées de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons, silex...) est interdite. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux façades dont la rénovation est jugée impossible techniquement ou trop onéreuse (matériaux d'origine de mauvaise qualité ou fortement altéré...). Dans ce cas, l'uniformité de la façade enduite devra être rompue soit par le maintien, soit par la réalisation de détails architecturaux (soubassement, bandeaux, appui de fenêtre, linteaux...) composés de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire. La pierre et les parements d'aspect similaire seront admis en cas de rénovation d'une construction constituée de pierre à l'origine.

Pour les constructions nouvelles, les façades enduites orientées côté rue (y compris les bâtiments annexes) devront s'ornementer de modénatures traditionnelles (corniche, bandeau, encadrements d'ouvertures, soubassement, encoignures etc.) réalisées en briques en terre cuite de teinte rouge ou en pierre ou de matériaux d'aspect identique.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités (y compris agricole) seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (marron, vert, ardoise,...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix),
- soit en matériaux traditionnels.

Les annexes aux habitations seront en bois ou réalisées à l'aide de matériaux de teinte foncée (marron, vert, ardoise,...).

Les garages pourront être réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec l'habitation principale.

### Toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas, aux toits terrasses ni aux annexes aux habitations.

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (à partir de R +1+C) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit d'ardoises.

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne dépassera pas 2,00 m. Cette hauteur pourra être portée à 2,50 m pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contigües à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N). Toutefois, elles sont tolérées en soubassement à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie vive.
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques rouges en terre cuite, moellons, silex) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, si la clôture se trouve le long de la RD 46 (rue de Ressons ou de Parfondeval), l'apparition de détails architecturaux de type chaînage, soubassement... sera exigée. Ils seront réalisés à l'aide de briques pleines en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les haies composées d'essences locales sont vivement conseillées. Les Thuyas et espèces assimilés sont tolérés.

### Protections d'éléments du paysage

Les murs repérés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés, réparés ou restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation d'un

chaperon, renforts...). Des trouées ponctuelles peuvent être autorisées pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation. La largeur de la trouée devra correspondre aux stricts besoins.

Le puits repéré au règlement graphique (plan n°5c) est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il doit être conservé, réparé et restauré à l'identique.



Figure 1 : Puits protégé

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les surfaces non imperméabilisées (y compris les surfaces de stationnement aménagées comme tels) devront représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain.

### Protections d'éléments du paysage

Les alignements végétaux (plantations d'alignement, haies) repérés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Leur défrichage partiel sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie, sente piétonne...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...). Dans ce cas, ils devront être compensés et replantés à proximité à l'aide d'essences locales.
- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation. La largeur de la trouée devra correspondre aux stricts besoins.

En outre, un défrichage total est possible en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Dans ce cas, les essences supprimées devront être remplacées par des essences locales.



## **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces, ni pour les activités agricoles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **SECTION UM III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès direct « automobile » n'est autorisé sur les sections de voies indiquées au règlement graphique.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- soit, en cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, d'effectuer un rejet dans le réseau pluvial public ou le milieu naturel avec un débit instantané adapté afin d'écarter les débits de pointe par temps de pluie.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouillage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mares repérées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme. Leur remblaiement est interdit.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**ZONE 1AUH**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh**

### **SECTION 1AUh I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

##### ***Dans le secteur 1AUh<sub>1</sub>***

- les opérations d'aménagement ou de construction à caractère d'habitat à condition qu'elles ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. document n°4).
- les constructions ou partie(s) de construction à usage de bureaux, de commerce de détail ou d'activités de services.
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue...).
- les éoliennes domestiques dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 m, pales comprises.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute construction devra être surélevé par rapport à l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

##### ***Dans le secteur 1AUh<sub>2</sub>***

- les opérations d'aménagement d'ensemble à caractère d'habitat à condition qu'elles portent sur l'ensemble du **secteur 1AUh<sub>2</sub>** et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. document n°4).
- les constructions ou partie(s) de construction à usage de bureaux, de commerce de détail ou d'activités de service.
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

- en application de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la délivrance de tout permis de construire sera subordonnée à la démolition des bâtiments désignés au règlement graphique sur le **secteur 1AUh<sub>2</sub>**.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue...).
- les éoliennes domestiques dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 m, pales comprises.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute construction devra être surélevé par rapport à l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans le **secteur 1AUh<sub>2</sub>**, comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4), l'opération future devra promouvoir la mixité sociale et générationnelle par la réalisation d'une opération de constructions présentant une diversité de l'offre en logements tant sur le plan de la typologie (habitat individuel ou individuel groupé, habitat collectif...), de la taille des logements et de leur statut d'occupation (accession, locatif). Il sera programmé un minimum de 30 % de logements locatifs comptabilisés sur la totalité du programme de logements envisagé au sein du périmètre.

## **SECTION 1AUh II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général ou collectif (constructions, ouvrages, installations).

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

## Hauteur

Calcul : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur maximale définie ci-après peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

### ***Dans le secteur 1AUh<sub>1</sub>***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est limitée à 9 m au faîtage, soit R + Combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, non contigus à l'habitation principale est limitée à 6 m au faîtage.

### ***Dans le secteur 1AUh<sub>2</sub>***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, non contigus à l'habitation principale est limitée à 6 m au faîtage.

## Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### ***Dans le secteur 1AUh<sub>1</sub>***

A l'exception des bâtiments annexes aux habitations, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

### ***Dans le secteur 1AUh<sub>2</sub>***

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.



### Implantation par rapport aux limites séparatives

#### ***Dans le secteur 1AUh<sub>1</sub>***

A l'exception des bâtiments annexes, les constructions à usage d'habitation devront respecter une marge de recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

#### ***Dans le secteur 1AUh<sub>2</sub>***

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent respecter une distance minimale de 3 m.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des bâtiments annexes, la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est conseillé de consulter en mairie la « Charte architecturale Vexin-Sablons » réalisée par le CAUE de l'Oise.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

### Façades

Lorsque les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

De plus dans le **secteur 1AUh<sub>2</sub>**, afin de rompre l'uniformité des façades, ces dernières devront obligatoirement être animées par l'apparition d'au moins trois éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre... réalisés à partir de briques rouge en terre cuite ou de parements d'aspect similaire.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique,...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les annexes aux habitations seront en bois ou réalisées à l'aide de matériaux de teinte foncée (marron, vert, ardoise,...).

Les garages pourront être réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec l'habitation principale.

### Toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux toits terrasses ni aux annexes aux habitations.

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (à partir de R +1+C) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit d'ardoises.

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être portée à 2,00 m pour les clôtures édifiées en limites séparatives. Pour le **secteur 1AUh<sub>1</sub>**, les clôtures sur rue concernent les clôtures édifiées le long de la voie qui dessert la construction existante ou projetée.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Toutefois, elles sont tolérées en limites séparatives à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie.
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Les murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques rouges en terre cuite, pierre, moellon) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînages d'angles, soubassement...). Les détails architecturaux seront réalisés à l'aide de briques pleines en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les haies composées d'essences locales sont vivement conseillées. Les Thuyas et espèces assimilés sont tolérés.

#### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et de communications électroniques seront aménagés en souterrain.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les surfaces non imperméabilisées (y compris les surfaces de stationnement aménagées comme tel) devront représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le **secteur 1AUh<sub>2</sub>**, comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4), un espace vert ouvert sur la rue de Ressons sera aménagé à l'entrée de la zone. De plus, des plantations d'intégration, composées d'essences locales, devront être implantées le long de la sente rurale du Grand Clos.

#### Protections d'éléments du paysage

Les alignements végétaux (plantations d'alignement, haies) repérés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises.

Leur défrichage partiel sera toléré s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention,...). Dans ce cas, ils devront être compensés et replantés à proximité à l'aide d'essences locales.

En outre, un défrichage total est possible en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Dans ce cas, les essences supprimées devront être remplacées par des essences locales.

## **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **SECTION 1AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Dans le **secteur 1AUh<sub>1</sub>**, comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4), les constructions seront desservies par une voie traversante. Aucun accès particulier « automobile » n'est autorisé sur la rue de Valeureux, sur les sections indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Dans le **secteur 1AUh<sub>2</sub>**, comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4), la desserte sera organisée à partir d'une voie de desserte principale (double sens de circulation) donnant accès sur la façade de l'îlot située côté mairie et d'une voie de desserte secondaire (sens unique de circulation à définir dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet) donnant sur la façade nord de l'îlot. La desserte interne de l'îlot sera organisée à partir de voies formant un bouclage interne (objectif de bouclage viaire entre les façades nord et sud de l'îlot par l'intermédiaire du site). De plus, une liaison piétonne devra être aménagée en direction des pôles d'équipements contigus (pôles administratif et de loisirs).

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La voie principale de desserte réalisée dans le cadre de l'aménagement du **secteur 1AUh<sub>2</sub>** sera constituée d'une chaussée roulante présentant une largeur minimum de 5 m et accompagnée d'au moins un trottoir ou d'une sente piétonne adaptée à la circulation des personnes à mobilité réduite.

La voie secondaire de desserte réalisée dans le cadre de l'aménagement du **secteur 1AUh<sub>2</sub>** sera constituée d'une chaussée roulante présentant une largeur minimum de 4 m.

Les carrefours avec la rue de Ressons devront être aménagés.

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- soit, en cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, d'effectuer un rejet dans le réseau pluvial public ou le milieu naturel avec un débit instantané adapté afin d'écrêter les débits de pointe par temps de pluie.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouillage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le **secteur 1AUh<sub>2</sub>**, comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4). La fonctionnalité des systèmes de récupération des eaux pluviales devra être maintenue (deux mares existantes). Ces aménagements pourront être déplacés voire remplacés par d'autres systèmes de gestion adaptés. Ils pourront également servir de support à l'aménagement d'espaces verts.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**



**ZONE A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

### **SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition :
  - qu'elles soient limitées à deux nouveaux logements par exploitation, à partir de l'entrée en vigueur du PLU ;
  - qu'elles soient implantées à proximité des installations nécessitant la présence de l'exploitant ;
  - qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - que la surface de plancher totale par logement n'excède pas 140 m<sup>2</sup>.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités de diversification (vente de produits fermiers, transformation...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue...).
- les éoliennes domestiques dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 m, pales comprises.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations).

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur des constructions**

**Calcul** : La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R+Combles aménageables.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : silo, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des routes départementales.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est conseillé de consulter en mairie la « Charte architecturale Vexin-Sablons » réalisée par le CAUE de l'Oise.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

### Façades

Lorsque les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses, de type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricole ou d'élevage seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (marron, vert, ardoise,...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix),
- soit en matériaux traditionnels.

### Toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux toits terrasses.

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit d'ardoises.

### Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Toutefois, elles sont tolérées en soubassement à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les haies composées d'essences locales sont vivement conseillées. Les Thuyas et espèces assimilés sont tolérés.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces restés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

#### Protections d'éléments du paysage

Les alignements végétaux (plantations d'alignement, haies) repérés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises. Leur défrichage partiel sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie, sente piétonne...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...). Dans ce cas, ils devront être compensés et replantés à proximité à l'aide d'essences locales.
- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation. La largeur de la trouée devra correspondre aux stricts besoins.

En outre, un défrichage total est possible en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Dans ce cas, les essences supprimées devront être remplacées par des essences locales.

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- soit, en cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, d'effectuer un rejet dans le réseau pluvial public ou le milieu naturel avec un débit instantané adapté afin d'écrêter les débits de pointe par temps de pluie.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les mares repérées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme. Leur remblaiement est interdit.

## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière**



**ZONE N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

### **SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

##### ***Dans le secteur N<sub>L</sub>***

- les installations de plein air à usage de loisirs (parcours de santé, aire de jeux...);
- les aires de stationnement ouvertes au public.

##### ***De plus, dans toute la zone N***

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

Non règlementé.

#### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est conseillé de consulter en mairie la « Charte architecturale Vexin-Sablons » réalisée par le CAUE de l'Oise.

## Clôtures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Toutefois, elles sont tolérées en soubassement à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les haies composées d'essences locales sont vivement conseillées. Les Thuyas et espèces assimilés sont tolérés.

## **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces restés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

### Protections d'éléments du paysage

Les alignements végétaux (plantations d'alignement, haies) repérés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises.

Leur défrichage partiel sera toléré s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie, sente piétonne...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...). Dans ce cas, ils devront être compensés et replantés à proximité à l'aide d'essences locales.

En outre, un défrichage total est possible en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Dans ce cas, les essences supprimées devront être remplacées par des essences locales.

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### Assainissement des eaux pluviales

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- soit, en cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, d'effectuer un rejet dans le réseau pluvial public ou le milieu naturel avec un débit instantané adapté afin d'écarter les débits de pointe par temps de pluie.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement conforme à la réglementation en vigueur.